

**Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse, Wohnkeller mit  
Wellnessoase – Grüne Oase an der Stadtgrenze zu Baden  
in Tribuswinkel**



**Objektnummer: 1643/89**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Tribuswinkel
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	344,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	120,70 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	645.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **LL.B. Niki Gold**

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040  
H +43 664 422 4040



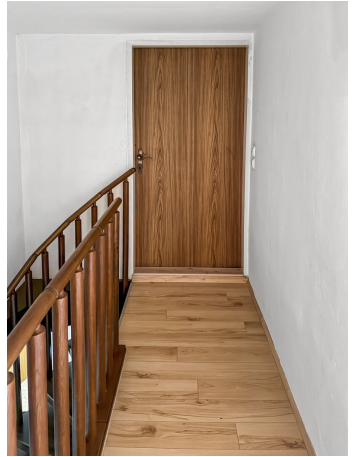


















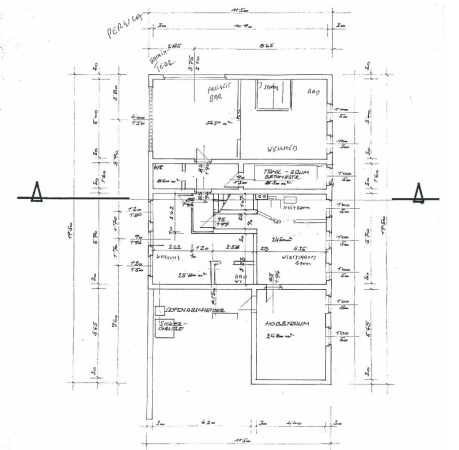
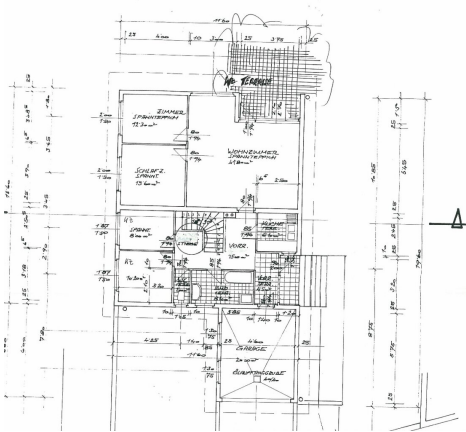








ERDGESCHOSS.







## Objektbeschreibung

### Rückzugsort mit Charme – Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in begehrter Lage an der Stadtgrenze zu Baden

Willkommen in Ihrem neuen Rückzugsort — einem liebevollen Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 in solider Ziegelmassivbauweise, gelegen in Tribuswinkel, direkt an der Stadtgrenze zu Baden. Das großzügige Grundstück mit **rund 850 m<sup>2</sup>** bietet nicht nur ein Haus mit **rund 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 50 m<sup>2</sup> Dachgeschossausbau**, es ist ein Stück Lebensqualität: Raum für Familie und Gäste, Rückzugsmöglichkeiten, Platz für Feste — und ein Garten, der wie ein kleines Naturparadies wirkt. Die gesamte **Nutzfläche** inklusive des **großzügigen Kellers** beträgt beeindruckende **344 m<sup>2</sup>** und unterstreicht damit das außergewöhnliche Platzangebot dieses charmanten Eigenheims.

Wer dieses Haus betritt, spürt sofort, dass es mehr ist als nur vier Wände und ein Dach. Es ist ein Rückzugsort, ein Ort des Ankommens, ein Platz, an dem jeder Tag ein kleines bisschen Urlaub sein kann.

Schon der erste Blick auf den Garten lässt erahnen, warum man hier gerne bleibt: Im Garten erwartet Sie eine sanft gewachsene Naturkulisse aus Bäumen, Sträuchern und blühenden Stauden. Vögel zwitschern, das Blätter rascheln im Wind, und an heißen Sommertagen spenden die Bäume wohltuenden Schatten. Dieser Garten ist keine künstlich gestylte Fläche — er ist eine grüne Oase, ein lebendiger, atmender Raum, der mit den Jahreszeiten spielt.

### Lichtdurchflutetes Wohnen

Beim Betreten des Hauses mit **ca 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss** empfängt Sie eine praktische Garderobe. Von hier gelangen Sie in einen zentralen Vorraum, von dem aus alle Räume des Erdgeschosses erreichbar sind — ebenso der Abgang in den außergewöhnlich gestalteten Keller.

Die Küche ist mit einer voll ausgestatteten Einbauküche und allen Geräten versehen — praktisch, hell und funktional. Das **absolute Highlight** des Erdgeschosses ist das großzügige **Wohnzimmer** mit **über 40 m<sup>2</sup>** und **großer Fensterfläche**, die viel Licht und einen ständigen Blick in den verwunschenen Garten schenkt. Das gemütliche Lesefenster mit Sitzbank mit direktem Gartenblick lädt zum Verweilen ein und wird im Winter, mit der Heizung direkt darunter, zum warmen Lieblingsplatz. Vom Wohnzimmer aus öffnen sich die Türen auf die erste Terrasse — ein Ort, an dem der Morgenkaffee unter Vogelgezwitscher ebenso schmeckt wie das Glas Wein am Abend. Die teilweise Überdachung und eine zusätzliche Rollmarkise sorgen dafür, dass dieser Bereich zu jeder Jahreszeit nutzbar ist — ob in der Sommerhitze, bei leichtem Regen oder an kühleren Abenden.

Rund um das Wohnzimmer gruppieren sich weitere Räume, die flexibel nutzbar sind:

Zwei Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder begehrter Kleiderschrank eignen, auf der anderen Seite weitere zwei Räume, die als Esszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum fungieren können. Das Bad verwöhnt mit einem Doppelwaschtisch, Badewanne und separater Dusche und ein zusätzliches WC mit Handwaschbecken sorgt für Komfort im Alltag.

Über eine Wendeltreppe gelangt man ins ausgebaute **Dachgeschoss**, das mit drei hellen Räumen und rund **50 m<sup>2</sup> Fläche** Platz für Hobbys, Stauraum oder ein Atelier bietet.

## **Mehr als nur ein Keller**

Der Keller mit ca **120 m<sup>2</sup>** ist ein Kapitel für sich: kein dunkler Abstellraum, sondern ein vielseitiger Lebensbereich. Ein einladender Partyraum mit Küche und Bar öffnet sich über bodentiefe Fenster zur zweiten Terrasse mit einem gemauerten Grillplatz, der zum Zentrum geselliger Sommerabende wird. Dahinter wartet ein Raum welcher zur privaten Wellnessoase ausgebaut wurde: mit Sauna, Dusche und Handwaschbecken. Eine Waschküche und mehrere Abstellräume ergänzen den beheizten Keller.

## **Separater Rückzugsort mit eigenem Eingang – Wohnen, Arbeiten, Vermieten**

Kompakt mit **ca 26 m<sup>2</sup>**, aber hervorragend nutzbar als Einzimmerwohnung, Gästeappartement oder Büro/Gewerberaum (z. B. Kosmetikstudio, Coachingpraxis, Massage). Diese Einheit verfügt über einen eigenen Eingang, einen Anschluss für Küchengeräte sowie ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken. Vor einigen Jahren wurde dieser Bereich räumlich vom Hauptgebäude getrennt, mit wenigen Umbauarbeiten lässt er sich aber wieder an das Haupthaus anbinden — ideal, wenn Sie Arbeit und Wohnen verbinden möchten.

Das Haus wird mit einer effizienten Gaszentralheizung beheizt. Die Therme dazu wurde heuer neu gemacht.

Die ebenerdig befahrbare Garage bietet Platz für 2 Autos und macht mit direktem Zugang ins Haus den Alltag komfortabel – besonders an Regentagen.

## **Jetzt im Video: Ihr Traumhaus in Tribuswinkel entdecken!**

[hier klicken und Video ansehen](#)

## **Lage und Infrastruktur**

Tribuswinkel liegt ideal: Baden mit seiner Kultur, Gastronomie und den Thermen ist nur etwa fünf Minuten entfernt. Wien erreichen Sie in rund 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit

der Badner Bahn. Vor Ort finden Sie Nahversorger, Kindergarten, Volksschule und ärztliche Betreuung; weiterführende Schulen und das Landesklinikum Baden liegen in der Nähe. Umgeben von Feldern, Wäldern und Spazierwegen bietet die Region zudem ein vielfältiges Freizeitangebot – von Radtouren entlang der Schwechat bis zu Ausflügen in den Wienerwald.

## **Fazit**

Dieses Einfamilienhaus vereint das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe und Geborgenheit eines grünen Paradieses mit allen Vorzügen einer hervorragenden Anbindung. Es ist ein Zuhause für Menschen, die Natur lieben, Freiraum schätzen und gleichzeitig Wert auf flexible Wohnmöglichkeiten legen – sei es für Familie, Gäste oder Beruf.

## **Mein Service**

Ich lade Sie herzlich ein, diesen Rückzugsort mit echter Lebensqualität bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen. Lassen Sie sich von den vielen Vorteilen dieses einzigartigen Objekts überzeugen.

**Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.000m  
Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap